

Aufwertung mit Funktion und Gestaltung

Wertschöpfungspotenziale von Bestandsimmobilien in den Fokus rücken

Um Wohngebäude zu optimieren, die Rendite zu steigern und langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben, bedarf es zielgerichteter Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der Bestände. Ein objektiver und methodischer Blick auf deren aktuellen Zustand, wie ihn der Instandhaltungsspiegel für Wohnimmobilien bietet, zeigt Handlungsfelder auf.

Sigrid Niemeier
Vorstandsvorsitzende
CalCon Deutschland AG¹
München

Glaubt man einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) vom November 2015, so ist den künftigen Rentnern ein Balkon wesentlich wichtiger als das Vorhandensein technischer Hilfen. Dies mag kurzfristig scheinen, zeigt jedoch, dass die konkrete Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht unbedingt mit den allgemein als zentral betrachteten Themen – sei es Barrierefreiheit oder Smart Home – übereinstimmen muss. Investitionen in die Funktion und Gestaltung von Immobilien sind aber natürlich dennoch der entscheidende Faktor, wenn es um die Wertschöpfung geht.

Um das im Bestand schlummernde Optimierungspotenzial auszuschöpfen, sind Kenntnisse über dessen tatsächlichen Zustand erforderlich. Es ist zudem eine umfangreiche, mithilfe objektiver und gleichbleibender Verfahren erfasste Datenbasis verfügbar¹, die es gestattet, Immobilienbestände zu beurteilen. Die Ergebnisse ermöglichen, den Zustand von Mehrfamilien- und Hochhäusern in Deutschland zu analysieren. Um z. B. aktuelle Kennzahlen zu erhalten, betrachten wir im Instandhaltungsspiegel 2015 nur die in den letzten fünf Jahren bewerteten Immobilien; derzeit sind das bei Wohngebäuden etwa 31 Mio. m² BGF.

Benchmark für Wohngebäude

Um den Ist-Zustand der verschiedenen Gebäudetypen wirklich vergleichbar zu machen, wurde mit der sog. Eingriffstiefe eine dimensionslose relative

Kennzahl entwickelt, die den individuellen Abnutzungsgrad einer Immobilie darstellt. Anders als der Vergleichswert Kosten/m² wird hier das Ergebnis nicht vom Flächen-Volumen-Verhältnis beeinflusst.

Die Eingriffstiefe berechnet sich aus den ermittelten und den theoretisch maximal möglichen Instandhaltungskosten. Ihr Wert liegt zwischen 0,00 (alle Elemente befinden sich im bestmöglichen Zustand) und 1,00 (alle Elemente befinden sich im schlechtesten Zustand). Eine Auswertung nach Baualtersklassen zeigt, dass sich die erfassten Wohnimmobilien insgesamt in einem guten Zustand befinden, wobei der Anteil der Objekte mit einer Eingriffstiefe von über 0,3 bei den älteren Baujahren erwartungsgemäß ansteigt.

Aus der Reihe tanzen jedoch die zwischen 1969 und 1978 erbauten Gebäude: Bei diesen ist der

Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf deutlich höher als bei den benachbarten Baualtersklassen.

Eine Analyse der bewerteten Bauteile erlaubt detailliertere Einblicke in den Zustand der Gebäude. Betrachtet man beispielhalber die o. g. Balkone, so stellt man fest, dass diese (je nach Region) bei bis zu 40% der erfassten Mehrfamilien- und Hochhäuser fehlen. Das Vorhandensein dieses Bauteils ist, wie zu erwarten, stark von der Baualtersklasse abhängig:

- Nicht einmal 30% der bis 1918 erbauten Gebäude verfügen über Balkone.
- Der Spitzenwert von 92 bzw. 93% liegt hingegen bei den beiden Baualtersklassen, welche die Jahre 1958 bis 1978 umfassen.
- Für Objekte aus den Jahren 1995 bis 2011 sinkt der Wert wieder auf 85%.

LITERATURTIPP

Instandhaltungsspiegel 2015



Der Instandhaltungsspiegel für Wohnimmobilien erscheint seit 2013 einmal jährlich. Er enthält eine Kennzahl, die den Instandhaltungsschub für verschiedene Baualtersklassen und Gebäudetypen in €/m² beziffert. Hierzu analysiert die CalCon Deutschland AG den aktuellen baulichen Zustand von Mehrfamilien- und Hochhäusern in Deutschland.

Den Instandhaltungsspiegel 2015 kann ab Anfang März 2016 unter www.instandhaltungsspiegel.de kostenfrei angefordert werden.



Balkone sind nicht nur bei Mietern beliebt, sie tragen auch dazu bei, den Wert von Wohnimmobilien zu steigern. Eine verbesserte Wohnqualität und kürzere Leerstandszeiten spielen dabei ebenso eine Rolle wie die Schaffung zusätzlicher Mietfläche und daraus resultierende Änderungen der Miethöhe und die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten, zu denen auch die Baukosten für Balkone zählen. Mit dem Anbau von Balkonen lässt sich somit – sofern baulich umsetzbar – die Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit von Wohnraum grundsätzlich optimieren.

Modernisieren mit Balkon

Eine Analyse der Balkontypen der erfassten Gebäude zeigt, dass im Osten Deutschlands (Neue Bundesländer ohne Berlin) Stahlbalkone mit Brüstung in Leichtbauweise mehr als doppelt so häufig vorkommen als im Rest der Republik. Bei diesem Balkontyp handelt es sich oftmals um nachträgliche Balkonanbauten. Die Vermutung liegt nahe, dass diese zum Teil in Kombination mit der Anbringung einer Fassadenwärmedämmung erfolgt sind, also alte Balkone zunächst abgebaut

wurden, um Wärmebrücken zu vermeiden, und dann neue Stahlbalkone vor die gedämmte Fassade gestellt wurden. Dieses Vorgehen wäre nicht nur energetisch sinnvoll, sondern vor allem auch wirtschaftlich. Diese Vermutung wird tatsächlich durch die Untersuchung der Korrelation zwischen diesem Balkontyp und dem Zustand der Fassadenwärmedämmung bestätigt:

- 80% der Gebäude, deren gesamte Balkone vom Typ Stahlbalkon sind, verfügen über eine Fassade mit ausreichender² Wärmedämmung.
- Aufgeschlüsselt nach Baualtersklassen bleibt dieser Zusammenhang bestehen. Nur Gebäude, die vor 1949 erbaut wurden, weichen ab, da hier die Anzahl ausreichend gedämmter Fassaden – sicherlich aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes – insgesamt eher gering ausfällt. (Objekte ab 1995 sind indes ohnehin fast alle ausreichend gedämmt.)

Holzbalkone kommen hingegen bei Mehrfamilien- und Hochhäusern praktisch gar nicht vor. Erst in der jüngsten analysierten Baualtersklasse (1995 bis 2011) zeichnet sich eine Änderung ab – wobei es bei einem Anteil von 3% verfrüht wäre, von

einer Trendwende zu sprechen. Dennoch scheint das Ergebnis die in den letzten Jahren geführte Debatte zum nachhaltigen Bauen widerzuspiegeln. Schließlich ist Holz als nachwachsender Rohstoff und CO₂-Speicher ein Baustoff, dessen Be- und Verarbeitung im Vergleich zu anderen Baustoffen wenig Energie verbraucht und der auch noch biologisch abbaubar ist.

Natürlich stellen Balkone nur eines der vielfältigen Wertschöpfungspotenziale dar, die sich durch zukunftsorientierte Investitionen heben lassen. Ein Vergleich mit anderen Unternehmen hilft, nachhaltige Entscheidungen zu treffen. Hierzu liefert der Instandhaltungsspiegel die passende Kennzahl: Er beziffert den Instandhaltungsstau von Wohngebäuden in Deutschland für einzelne Gebäudetypen und Baualtersklassen. ■

¹ Als Ausgründung des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik (IBP) verfügt CalCon über eine beträchtliche Datenbasis: In den letzten 15 Jahren wurden mehr als 140 Mio. m² BGF mit Hilfe eines objektiven und gleichbleibenden Verfahrens erfasst.

² Als ausreichende Wärmedämmung wird für Altbauten in der epiqr®-Analyse eine Dämmstoffdicke von mindestens 8 cm angenommen.